828/09

Den 5. oktober 2009 blev i sag nr. 74.859:

xxxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med ekstra sikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende varmeanlæg i en del af bygningen samt forkert udført badeværelsesgulv.

Selskabet har afvist dækning for forholdet på badeværelset med henvisning til, at manglende fald på gulvet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og fordi der i tilstandsrapporten er anført et UN vedrørende manglende finisharbejde ved badeværelset. Vedrørende den manglende varme henviser selskabet til, at bygningens funktionsforhold ikke er omfattet af forsikringen, samt at klageren ud fra oplysningerne i salgsopstillingen har haft en vis grad af kendskab til, at der kun er gulvvarme i dele af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og der er sket tilbygning i 2003. Klageren overtog ejendommen pr. 15/1 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/12 2007. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"

| Bygningsdel / installation: | Vurdering: | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | Note |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| … | | | | | | | | |
| 9. Bad/toilet og bryggers | | | | 2 | | | 1 | X |

...

**Bør undersøges nærmere** **UN**

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

…

**9. Bad/toilet og bryggers**

…

| | | |
|---|---|---|
| 9.8 Andet: Finish | UN | Der mangler lidt finisharbejde på badeværelset i stueplan og på 1. sal.<br>Note: Det falder uden for huseftersynet at beskrive manglende arbejder og metoder for færdiggørelse. Omfang og konsekvens må ske ved særskilt mangelbeskrivelse ved en rådgivende tekniker eller entreprenør." |

Klageren anmeldte telefonisk den 1/4 2008 diverse forhold til selskabet og tilføjede den 9/4 2008, at der er konstateret manglende fald på badeværelsesgulvet, samt at loftet i køkken/alrummet har givet sig, og man kan se en bjælke. På denne baggrund besigtigede selskabets taksator ejendommen den 17/4 2008.

Klageren har desuden selv fået vandskaden i loftet undersøgt af en arkitekt. Af arkitektens skrivelse af 11/12 2008 fremgår:

"Ved gennemgang af vandskade d. 9. september 2008 sammen med Tømrermester A.B., kunne det konstateres at gipsloftpladerne i køkken / alrum var opsvulmede ved samlinger midt på loftet.

Det må formodes at fugten kommer fra vandskaden fra badeværelset på 1. sal, da dette skete samtidigt.

Det er konstateret at loftet har hældning mod det fugtige område.

Lofterne var nymalede."

Ved skrivelse af 16/5 2008 meddelte selskabet klageren afslag på dækning vedrørende den manglende varme i køkken/alrummet samt vandgennemsivningen på badeværelset med følgende begrundelse:

"**AD3:**
Taksatoren besigtigede ligeledes badeværelset på 1. sal og kunne konstatere, at der mangler gummifuger ud for døren til badeværelset og stedvis ved den ene væg.

Det blev oplyst, at vandet løber ud over det meste af badeværelsesgulvet, når badet bliver benyttet.

I tilstandsrapporten udarbejdet den 13. december 2007 har den byggesagkyndige gjort følgende bemærkninger omkring badeværelserne:

| | | |
|---|---|---|
| 9.8: Andet:Finish | UN: | Der mangler lidt finisharbejde på badeværelser i stueplan og på 1. sal.<br>Note: det falder udenfor huseftersynet at beskrive manglende arbejder og metoder for færdiggørelse. Omfang og konsekvens må ske ved særskilt mangelbeskrivelse ved en rådgivende tekniker eller entreprenør. |

Karakteren UN beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvens altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

I henhold til forsikringsbetingelserne 0702 punkt 4.1 mener vi ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet:

*Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.*

Det er vores vurdering, at I har haft mulighed for at undersøge forholdene omkring badeværelserne nøje, inden handlen gik igennem, og forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

**AD4:**
Taksatoren konstaterede en revne/udposning i loftet i alrummet. Udposningen er ca. 1 m lang og ca. 2 mm høj. Han kunne ikke finde årsagen til udposningens opståen, men vurderer det usandsynligt, at det skulle være en følgeskade af problemerne med badeværelset på 1. sal.

I oplyste ved besigtigelsen, at I efter overtagelsen malede loftet, og at udposningen først er opstået herefter.

Forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Jf. skadesdefinitionen som er oplistet længere oppe i brevet, er det en forudsætning for dækning, at forholdet var tilstede, da sikrede overtog ejendommen, men da udposningen først er opstået efter malingen af loftet, er definitionen ikke opfyldt.

**AD5:**
Ved besigtigelsen oplyste I, at hele huset bliver opvarmet med gulvvarme, men at I efterfølgende har opdaget, at der ikke er gulvvarme i den oprindelige del fra 1973. Det har været vanskeligt at opvarme køkken/alrummet tilstrækkeligt i vinter, da I alene havde pejseindsatsen til at varme rummet op med.

I salgsopstillingen som I har fremsendt til os, fremgår det, at der alene er gulvvarme i den nye del af huset, hvorfor I har været bekendt med dette forhold.

I henhold til vore forsikringsbetingelser 0702, punkt 4.4 dækker forsikringen ikke forhold, som I havde kendskab til:

*Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.*

Forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, og der fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket ikke resulterede i enighed, og sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har i klageskemaet dateret 12/10 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Klageforholdet vedrører 2 skader/mangler, som Tryg har afvist er erstatningspligtigt under ejerskifteforsikringen:

1. Manglende varmekilde i køkken/alrum
2. Manglende hældning og manglende byggegodkendelse i badeværelse på første sal med lækage gennem loft og revne/udposning i loftet i køkken/alrummet til følge.

…

**Ad 1) Manglende varme køkken/alrum**

Efter indflytning konstaterede vi, at der fuldstændig manglede varmekilde i det meget store (ca. 60 kvm) køkken/alrum. Vi har derfor været afhængige af opvarmning fra en pejs i hjørnet af rummet, som i øvrigt er husets helt centrale opholdsrum, hvilket naturligvis er helt uholdbart.

Vi anmeldte denne mangel til Tryg og efterfølgende klaget over deres afvisning med følgende begrundelser:

- Vi har ikke i forbindelse med købet fået oplyst - hverken skriftligt eller mundtligt - at der ikke er indbygget varme i køkken/alrummet. Det er således ikke anført i hverken energianmærkning, tilstandsrapport eller salgsopstilling (vedlagt). Ejendomsmægler oplyste helle ikke om dette forhold på noget tidspunkt og har i øvrigt efterfølgende fortalt os, at han ikke var bekendt med dette forhold
- Huset er - og blev også i høj grad markedsført som - et liebhaverhus (købspris DKK 9,690 mio. / 235 kvm), hvorfor vi er af den klare opfattelse, at man bør kunne forvente, at der er fungerende varme installeret i alle husets rum - og ikke mindst det centrale køkken/alrum
- Huset blev totalt istandsat i forbindelse med en om- og tilbygning i 2003. Køkken/alrummet er beliggende i den oprindelige del af huset fra 1973, men er som sagt helt moderne og istandsat. Dette forhold giver ikke ligefrem anledning til at stille spørgsmål ved, at noget så essentielt som en fungerende varmekilde skulle være fraværende.

Tryg afviste vores krav i dette forhold ud fra følgende begrundelse:

- Det er i salgsopstillingen oplyst, at der er gulvvarme i den nye del af huset, idet der henvises til forsikringsbetingelser 0702, punkt 4.4 ('Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som, det godtgøres at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen').

Tryg antyder hermed, at vi skulle kunne slutte omvendt, dvs. at fordi det er oplyst i salgsopstillingen, at der er gulvvarme i den nye del af huset, burde vi have sluttet, at der ikke er varme i den gamle afdeling, eller i hvert fald have undersøgt dette nærmere. Det mener vi på baggrund af ovenstående begrundelser for klagen er en helt urimelig konklusion og et groft eksempel på ansvarsunddragelse fra Trygs side.

I tillæg til ovennævnte begrundelser for anmeldelse og klage kan anføres, at der faktisk er gulvvarme i stueetagen i andre dele af den oprindelige bygning (badeværelse og bryggers), hvorfor den omvendte slutning under alle omstændigheder ville være ukorrekt. Vi mener således, at der er tale om en grov fortielse fra sælger og ejendomsmæglers side ved ikke at have oplyst om dette forhold ved salg af ejendommen.

**Ad 2) Badeværelse 1. sal**

Efter indflytning konstaterede vi manglende hældning og utæthed i gulvet i dette badeværelse. Dette medførte bl.a., at der efterfølgende benyttelse af badet løb vand ned gennem loftet på stueetagen ved dørkarmen mellem bryggers og køkken/alrum. Kort herefter konstaterede vi en revne/udposning i loftet i køkken/alrum, som vi efterfølgende har fået undersøgt af både tømrer og VVS firma, som konstaterede at dette efter al sandsynlighed var en følgeskade fra utætheden i badeværelset. Det kan oplyses, at badeværelset blev opført i forbindelse med renoveringen i 2003.

Vi anmeldte fejlen og følgeskade til Tyg med følgende begrundelse:

- Den manglende hældning af gulvet i badeværelset er ikke i overensstemmelse med bygningskrav. Endvidere er der ikke lavet kant for afskærmning af vandet, som derfor løber den gale vej og medfører oversvømmelse i badeværelse. Dette har bl.a. medført gennemløb ned til stueetagen som beskrevet.

Tryg afviste skadesansvar fsva. både konstruktion af badeværelset og følgeskader i køkken/alrum med følgende begrundelse:

- Der er i tilstandsrapporten anført en UN med følgende tekst: Der mangler lidt finisharbejde på badeværelser i stueplan og på 1. sal. og henviser til forsikringsbetingelserne 0702 punkt 4.1. Det er Tryg's vurdering, at vi grundet den anførte UN burde have undersøgt forholdene omkring badeværelserne nøje forud for købet, og at forholdet derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen

Også i dette forhold mener vi, at vi af sælger er blevet forholdt væsentlige oplysninger om bygningens tilstand, som har væsentlig betydning for ejendommens værdi og som konkret har ført til skade på bygningen. Følgende lægger vi til grund herfor:

- Den anførte UN i tilstandsrapporten relaterer sig specifikt til 'finisharbejde' og henviser til begge badeværelser. Dette forekommer særdeles perifært i forhold til omfan-

get af det konkrete problem og synes urelateret til manglende hældning på gulvet (kan ikke betegnes som 'finisharbejde'). Således forekommer det helt grotesk, at man skal kunne unddrage sig ansvar for en alvorlig byggeteknisk konstruktionsfejl ved at anføre en UN relateret til finisharbejde. Denne uoverensstemmelse synes Tryg ikke at tage stilling til i deres svar

- Den manglende hældning af gulvet er os bekendt i uoverensstemmelse med lovpligtige byggekrav på tidspunktet for opførelsen.
- Vi har på eget initiativ taget kontakt til H. Kommune for at få tilsendt tegninger og byggegodkendelse af badeværelset. Vi har som svar herpå fået oplyst af kommunen, at der ikke er søgt og derfor heller ikke er givet godkendelse til opførelse af badeværelset. Os bekendt er en sådan godkendelse lovpligtig. Vi har mundtligt forelagt Tryg denne oplysning uden dette har givet anledning til genoptagelse af sagen fra deres side. Vi har fra sælger rekvireret tegninger og fakturaer for udført arbejde, men har fået oplyst, at han ikke er i besiddelse heraf og ikke vil kunne fremskaffe disse!!

Med andre ord har vi overtaget et hus med konstruktioner, som ikke modsvarer lovkrav og for hvilke der ikke er hentet de nødvendige offentlige godkendelser. Dette repræsenterer en signifikant værdiforringelse i forhold til det til os oplyste og har ført til konkret skade. Og Tryg vælger på denne baggrund at afvise vores anmeldelse med en henvisning til en UN vedr. finisharbejde !!!

…

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

**Ad 1) Manglende varme køkken/alrum**

Vi ønsker fejlen udbedret snarest muligt på Trygs regning. Køkken/alrummet har meget begrænset vægareal grundet køkken, fordelingsdøre og en fuld loft-til-gulv glasvæg mod haven, hvorfor eneste gangbare løsning synes at være indretning af gulvvarme eller tilsvarende.

**Ad 2) Badeværelse 1. sal**

Konstruktionen skal lovliggøres, byggegodkendelse skal indhentes, badeværelset skal gøres brugbart og alle potentielle skader forårsaget af vandgennemtrængning i stueetagen skal undersøges og udbedres snarest muligt på Trygs regning."

Selskabet har ved skrivelse af 27/11 2008 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har overtaget ejendommen opført i 1973 med en tilbygning fra 2003 den 15. januar 2008. Vores kunde har indklaget 2 forhold, som vi behandler separat i det følgende:

1. Manglende fald på badeværelsesgulv
Vores kunde har oplyst, at badeværelset bliver helt oversvømmet i forbindelse med badning. Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at der mangler gummilister på badeværelset ved døren ud til badeværelset og stedvis ved den ene væg. Som det kan ses ud fra de medsendte fotos, er der en glasdør ind til brusearealet.

I vores kundes tilstandsrapport står følgende om det anmeldte forhold:

| | | |
|---|---|---|
| 9. Bad/toilet/bryggers | | |
| 9.8 Andet: Finish | UN | Der mangler lidt finisharbejde på badeværelser i stueplan og på 1. sal. |
| | Note | Det falder uden for huseftersynet at beskrive manglende arbejder og metoder for færdiggørelse. Omfang og konsekvens må ske ved særskilt mangelsbeskrivelse ved en rådgivende tekniker eller entreprenør. |

Der er ikke umiddelbart konstateret tegn på skader eller nærliggende risiko for skader som følge af faldet på gulvet. Årsagen til, at der er trængt vand ned i konstruktionen er blandt andet den manglende finish i form af gummifuger med videre, der er omtalt i vores kundes tilstandsrapport med karakteren UN. Hvis fugerne er korrekt monteret og vedligeholdt vil der ikke trænge vand ned i konstruktionen, uanset det manglende fald på gulvet. Karakteren UN beskriver et forhold, hvis art, omfang og konsekvens ikke nærmere kan klarlægges ved huseftersynet. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvens altid afklares.

Der er ingen oplysninger i sagen, der indikerer, at vores kunde har fået foretaget en nærmere undersøgelse af forholdet inden overtagelsen af ejendommen. Hvis man vælger at købe ejendommen uden at undersøge en UN på forhånd, overtager man selv risikoen for de eventuelle skader, som måtte kunne relateres til denne. I denne sag mener vi, at blandt andet de manglende gummifuger, og også en manglende opkant kan relateres til manglende finish. Vi mener derfor, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi undtager derfor dette for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1. for så vidt angår fuger og opkant. Vi er enige med kunden i, at selve faldet på gulvet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Taksator oplyser, at der ikke umiddelbart ses at være årsagssammenhæng mellem den konstaterede revne/udposning på loftet og faldet i badeværelset. Dette begrundes med, at der ikke kan ses fugtspor, samt at udposningen befinder sig 5-6 meter væk fra det sted, hvor vandet skulle være trængt igennem. Udposningen er kommet efter, at vores kunder har malet. Ud fra oplysningerne i sagen er det vores vurdering, at der er tale om en skade opstået efter vores kunders overtagelse af ejendommen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi er dog indstillet på at se på sagen igen, såfremt vores kunde sender dokumentation, der viser, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vores kunde anfører, at der ikke er sket godkendelse af badeværelset, hvorfor der er tale om et ulovligt forhold. Vi har ikke modtaget dokumentation, der viser at der er tale om en ulovlighed. Men vi kan i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen kun dækker ulovligheder, såfremt disse udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Ud fra oplysningerne i sagen finder vi ikke dette sandsynliggjort, hvorfor vi må afvise en eventuel dækning med henvisning hertil.

Vi henviser herunder til kendelse nummer 71.908, hvori nævnet har udtalt, at manglende fald på et badeværelsesgulv ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, selvom der stod vand på gulvet efter brusebad.

<u>2. Manglende gulvvarme</u>

8. 74.859

Vores kundes ejendom er opført i 1973 og har efterfølgende fået tilført en tilbygning i år 2003. Vores kunde har efter overtagelsen anmeldt, at der mangler gulvvarme i den oprindelige del af ejendommen. Den eneste varmekilde er en pejs, som har været defekt, men er anerkendt over ejerskifteforsikringen.

Ved taksators besigtigelse er der ikke konstateret nogen former for skader som følge af den manglende gulvvarme. Vores kunde anfører, at der er risiko for skade, men vi har ikke modtaget nogen dokumentation herfor.

I salgsopstillingen er det oplyst, at der er gulvvarme i den nye del af ejendommen. Ud fra oplysningen i salgsopstillingen, hvor der specifikt er oplyst om gulvvarme i den nye del af ejendommen, er det vores vurdering, at vores kunde har haft en vis grad af kendskab til, at der ikke var gulvvarme i den gamle del af ejendommen. Ejerskifteforsikringen hæfter ikke for ejendomsmægleres eller sælgeres eventuelle urigtige oplysninger, men skal blot tage stilling til, hvorvidt forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Opvarmning af ejendommen hører til bygningens funktionsforhold. Nævnet har taget stilling til dette i blandt andet kendelse 61.233 og 73.110. Forhold der alene kan henføres til bygningens funktionsforhold er undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, medmindre der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade som følge heraf. Vi har ikke konstateret tegn på skader ved besigtigelsen, som følge af den manglende gulvvarme. Forholdet er derfor undtaget i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 3 og 4.2.

Gulvvarme var ikke gængs byggeskik på tidspunktet for opførelsen af den oprindelige del af bygningen. Det forhold, at gulvvarmen mangler, udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kunde henholder sig til oplysningerne i Energimærkningen, hvor der er oplyst om et lavt energiforbrug. Ejerskifteforsikringen er alene tegnet på baggrund af tilstandsrapporten. Vi har ikke medvirket til udarbejdelse af eventuelle tillæg til tilstandsrapporten, hvorfor indholdet af disse ikke er bindende for os.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at den manglende gulvvarme opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Herudover hører forholdet til bygningens funktionsforhold, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi mener herudover, at vores kunde har haft en vis grad af kendskab til, at der kun var gulvvarme i den nye del af ejendommen via oplysningerne i salgsopstillingen. Såfremt vores kunde måtte få medhold i, at der skal monteres gulvvarme vil han opnå en væsentlig forbedring, idet ejendommen ikke var forsynet med gulvvarme på overtagelsestidspunktet."

Heroverfor er klageren ved skrivelse af 11/1 2009 til nævnet fremkommet med følgende bemærkninger:

"**Manglende varme i køkken / alrum**

Tryg angiver i svarskrivelsen, at 'Ud fra oplysningen i salgsopstillingen, hvor der specifikt er oplyst om gulvvarme i den nye del af ejendommen, er det vores vurdering, at vores kunde har haft en vis grad af kendskab til, at der ikke var gulvvarme i den gamle del af ejendommen'.

En ukorrekt påstand bliver ikke mere korrekt af gentagelse: Som anført i klagen er der gulvvarme i den 'gamle' del af ejendommen, nemlig i badeværelse og bryggers. På denne baggrund - og på baggrund af de øvrige forhold fremhævet i vores klage - fastholder vi således, at det er helt urimeligt at antage, at vi skulle have haft 'en vis grad af kendskab' til, at der ikke var varme i køkken/alrum. Tværtimod mener vi 'bl.a. på baggrund af udtalelser fra vores arkitekt P.K. og vores advokat, E.K.A., at man i almindelighed - og i særdeleshed ved køb af et hus i denne prisklasse, som af sælger/mægler markedsføres som 'arkitekttegnet liebhavervilla' med 'stort køkken-alrum i luksus kvalitet' - bør kunne forvente, at der er varme i husets centrale rum.

Tryg anfører desuden, at opvarmning af ejendommen hører til bygningens funktionsforhold og dermed er undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2. Vi mener, at dette er en ukorrekt fortolkning. Muligheden for at opvarme husets centrale rum er efter normal standard en grundlæggende betingelse for tilfredsstillende anvendelse af huset, hvorfor en karakteristik af problemet som et simpelt 'funktionsforhold' er en undervurdering. Kun konstant fyring i brændeovn (24 timer i døgnet) og omfattende anvendelse af elvarmere kan give en tålelig temperatur i vintermånederne.

Vi har i sagen anført, at den manglende varme giver risiko for skade på visse bygningsdele. Tryg afviser dette med henvisning til taksators besigtigelse, hvor der ikke er konstateret skader. Tryg anfører desuden, at vi ikke har tilsendt dem 'dokumentation' på, at der kan være risiko for skade. Det er klart, at skade formentlig kun vil opstå, såfremt rummet ikke opvarmes ad alternativ vej. Som antydet ovenfor, har vi for at gøre temperaturen tålelig måtte opvarme rummet gennem konstant fyring i brændeovn og brug af transportable el-varmere. Dette reducerer risikoen for skade, men er selvsagt ikke en hverken hensigtsmæssig, holdbar eller økonomisk forsvarlig måde at opvarme husets centrale rum.

Endelig anfører Tryg, at 'Gulvvarme var ikke gængs byggeskik på tidspunktet for opførelsen af den oprindelige del af bygningen'. Den oprindelige del af huset blev omfattende renoveret i forbindelse med om- og tilbygning i 2003. Således er husets planløsning og hermed specifikt køkken/alrummet blevet opbygget i sin nuværende form i 2003, hvor der også blev lagt nyt gulv. Hvad der var gængs byggeskik i 1973 ved opførelsen af den oprindelige del af bygningen er således af mindre betydning, når der tages højde for den omfattende ombygning i 2003. Gulvvarmen i badeværelse og bryggers, som blev installeret i 2003 er yderligere bevis herpå.

…

Badeværelse på 1. sal

Forholdet omfatter:

- Manglende myndighedsgodkendelse af byggeriet
- Væsentlige mangler og konstruktionsfejl set i forhold til lovkrav om opførelse af badeværelser (herunder manglende hældning af gulv, manglende membran, manglende udluftning, manglende opkant til badeafdelingen)
- Fugtskade i loftet i køkken/alrum som følge af gennemløb af vand fra badeværelset)

Badeværelset er af ovennævnte årsager i praksis ikke anvendeligt. Vi har anmodet både sælger og kommunen om tegninger af det udførte arbejde i badeværelset (opført i 2003), mhp. at få et overblik over problemets omfang. Det har ikke været muligt for sælger at fremskaffe tegningerne, og kommunen har aldrig modtaget dem. På de øvrige tegninger, vi er i besiddelse af fra ombygningen i 2003, er det pågældende rum blot betegnet som 'toilet'. Vi

har også anmodet sælger om regninger for udført arbejde, hvilket han heller ikke har været i stand til at frembringe bortset fra en regning vedr. flisearbejde i bryggers og 1. sal.

På denne baggrund forekommer en UN med teksten 'Der mangler lidt finisharbejde på badeværelser i stueplan og på 1. sal' at være en meget overfladisk beskrivelse. Vi undrer os over, at den byggesagkyndige ikke har gjort yderligere observationer, idet de ovenfor beskrevne fejl og mangler må være umiddelbart synlige for en sagkyndig.

Vi fastholder, at den grundlæggende årsag til den konstaterede gennemtrængning af vand til stueetagen er den manglende hældning på gulvet, som medvirker at vandet løber i modsat retning af afløbet. Den manglende hældning er os bekendt i uoverensstemmelse med eksisterende bygningskrav på tidspunktet for opførelsen, hvorfor der er tale om et ulovligt forhold. Dette forhold har konkret medført gennemtrængning af vand til loftet i køkken/alrum med udposning i loftet som følge. Jeg vedlægger udtalelse fra arkitekt P.K. til bekræftelse af sammenhængen mellem gennemtrængning af vand fra badeværelset og udposningen.

Vi er enige med Tryg i, at den pågældende UN relaterer sig til gummifuger, men uenige i at den også omfatter opkant. En manglende opkant langs badeværelset kan ikke betragtes som 'finisharbejde'. Derudover ville der ikke have været behov for en opkant, hvis gulvet havde haft den krævede hældning, og herved havde selv en nærmere undersøgelse af konsekvenserne ved den pågældende UN ikke nødvendigvis medført konstatering af behov for en opkant.
…
Tryg afviser bl.a. vores krav med udgangspunkt i forsikringsbestemmelsernes afsnit 4.2, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen kun dækker ulovligheder, såfremt disse udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Ovennævnte fejl og mangler udgør afgjort risiko for skade og har som nævnt allerede ført til skade. Såfremt badeværelset ikke bringes i overensstemmelse med lovmæssige forskrifter - og godkendes af kommunen - er der tale om klart værditab i forhold til det grundlag (inkl. Tilstandsrapport), hvorpå sælger har solgt huset til os."

Hertil anførte selskabet bl.a.:

"Manglende varme i køkken/alrum
Det er fortsat vores vurdering, at vores kunde via oplysningerne i salgsopstillingen var orienteret om, at der kun var gulvvarme i den ene del af ejendommen. Såfremt gulvvarme var af afgørende betydning mener vi således, at vores kunde i forbindelse med købet af ejendommen burde have undersøgt dette forhold nærmere, herunder spurgt ind til, hvorvidt der var gulvvarme.

Bygningens opvarmning hører i henhold til gældende praksis fra Ankenævnet under bygningens funktionsforhold. Vi henviser i den forbindelse blandt andet til kendelse 73.110, hvori nævnet har udtalt, at en defekt gulvvarme ikke er dækket, fordi denne hører under bygningens funktionsforhold.

Vores kunde har opvarmningsmulighed i rummet via brændeovn.

Der er foretaget en modernisering af køkken/alrum. I forbindelse med en sådan modernisering, er der ikke krav om, at der skal etableres gulvvarme. Såfremt der havde været krav herom, ville forholdet fortsat være undtaget for dækning, idet der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skade.

Taksator kunne ikke konstatere tegn på skader ved besigtigelsen. På baggrund heraf fastholder vi fortsat vores afvisning med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 og 4.2, idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Badeværelse på 1. sal
Vores kunde anfører, at den byggesagkyndiges beskrivelse i tilstandsrapporten er overfladisk, og dermed ikke korrekt.

Den byggesagkyndige har givet forholdet karakteren UN. UN betyder, at forholdets art, omfang og konsekvens ikke kan klarlægges nærmere i forbindelse med gennemgangen. Forholdet bør derfor undersøges nærmere. Vores kunde har sendt en udtalelse fra arkitekt P.K., hvori han oplyser, at han 'formoder at fugten kommer fra vandskaden fra badeværelset på 1. sal'. Udtalelsen er blot en formodning om dette. Såfremt der er årsagssammenhæng mellem vandskaden og forholdene på badeværelset, mener vi imidlertid fortsat, at disse forhold er undtaget for dækning på grund af beskrivelsen i tilstandsrapporten, fordi vandskaden er en konsekvens af de manglende finisharbejder i badeværelset.

Ud fra oplysningerne i sagen mener vi fortsat, at forholdet er undtaget for dækning, fordi den byggesagkyndige har givet dette karakteren UN i tilstandsrapporten.

Den forkerte hældning på gulvet udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 71.908, hvori nævnet har udtalt, at det forhold, at der samler sig vand på gulvet, når bruseren har været tændt ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores vurdering, at såfremt de manglende finisharbejder fx i form af fugning og etablering af opkant bliver udført, er der ikke risiko for skader. De manglende finisharbejder er undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Vores kunde anfører, at såfremt badeværelset ikke bliver lovliggjort, vil der være tale om et værditab for ham. Vi skal i den forbindelse for god ordens skyld gøre opmærksom på, at vores kundes ejerskifteforsikring ikke er tegnet med dækning for ulovlige bygningsindretninger. Idet der ikke er tale om andet end blot en modernisering af badeværelset, er det endvidere fortsat vores vurdering, at badeværelset ikke er ulovligt. Værditab er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, idet der er tale om en konjunkturbestemt prisfastsættelse, som løbende vil ændre sig. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 72.083, hvori nævnet har givet os medhold i, at et tab på 100.000 kroner i en eventuel salgssituation ikke er dækningsberettiget."

Selskabet har henvist til ankenævnskendelserne 61.233, 71.908, 72.083 og 73.110

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

**Bemærk**
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
**4.2**
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende årsagen til vandskaden, i hvilket omfang den manglende opkant har indflydelse på vandskaden, og endelig om den manglende opvarmningsmulighed i køkken/alrum nedsætter bygningens brugbarhed. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand